

Arbetsmaterial 2016.06.03

Kvalitetsprogram för Wättingebacken

– del av Wättingeområdet



Samrådsförslag 2016.0X.XX

tyresö kommun



Tyck om Wättingeområdet!

Välkommen med synpunkter under samrådet augusti – september 2016

Det här kvalitetsprogrammet är en bilaga till Planprogram för Wättingeområdet. Där redovisas ett förslag till en utvecklad parkmiljö längs Wättingestråket och ny stadsdel i centrala Tyresö – Wättingebacken. Programmet är på samråd under augusti och september 2016.

Samrådet kommer innefatta tre aktiviteter:

Dialogmöte

Under samrådstiden arrangeras ett öppet dialogmöte XXdagen den xx, kl. xx-xx, i samband med att detaljplanen för Granängstorget ställs ut.

Parkdag – startskott för utvecklingen av Wättingestråket!

Lördagen den 3 september, kl. 12-17 anordnas, i samband med Tyresöfestivalen, en parkdag då allmänheten bjuds in. Under dagen kommer vi informera om utvecklingen av området, men också ta in tankar och synpunkter på hur området kan utvecklas allra bäst och vad människor önskar sig av sina närmiljöer. Vi fokuserar på natur- och ekosystemtjänstpedagogik och tillsammans utformar vi en tillfällig plats. Det kommer att finnas möjligheter att så fröer – startskott!, bygga insektshotell och leka med olika naturmaterial. Vi bjuder på fika!

Planpromenad – så blir nya Wättingebacken!

Under samrådstiden har du även möjlighet att följa med på planpromenader. Under planpromenaden guidas du genom planområdet av kommunens planarkitekter och arkitekter, som på plats kommer beskriva hur det nya stadsdelen Wättingebacken föreslås utvecklas. Det finns möjligheter att ställa frågor och lämna synpunkter på förslaget.

Planpromenader kan du gå under följande tillfällen:

Lördagen den 3 september 2016, kl 14
Xxx september 2016

Välkommen med dina synpunkter!

Planprogrammet är framtaget av Tyresö kommun
www.tyreso.se/wattinge

Kontakt

Heléne Hjerdin
helene.hjerdin@tyreso.se

tyresö kommun



Kvalitetsprogram för Wättingebacken

– en ny stadsdel med ett mänskligt perspektiv



Wättingebacken

Storlek: 17,1 ha

Bostäder: 680-960 nya bostäder (tre scenarier)

Karaktär: *En levande stadsdel med mänsklig skala.
De positiva karaktärerna är kontakten med naturen och
Wättingestråket och närheten till Tyresö centrum.*

Tyresö växer! Utvecklingen mot ett mer modernt område med stadskvaliteter har redan startat kring Tyresö Centrum. Kopplat till detta finns goda möjligheter att utveckla Bollmora som helhet till en levande stadsbygd med stark identitet och stora värden.

Naturen – det gröna – är en viktig del av Tyresös identitet och kommunens främsta kapital. Den får inte förödas. Viktiga ekologiska värden och samband ska värnas. Omhändertagen och utvecklad i samexistens med väl avvägda och levande stadsdelar ges Tyresö dessutom konkurrensfördelar för att nå målet att bli den mest attraktiva boendekommunen i regionen 2030. Sammantaget ges goda förutsättningar att svara mot förväntningar i FN:s nya hållbarhetsmål, Global goals.

Detta kvalitetsprogram anger önskvärda kvaliteter för Wättingebacken – en levande stadsdel med ett mänskligt perspektiv. Det är tänkt att fungera vägledande för den fortsatta processen, från detaljplan till förverkligande. Bakgrunden är planprogrammet för Wättingeområdet, där den samlade utvecklingen för Wättingestråket – en grön och aktiv del av Tyresö och Wättingebacken beskrivs.

Tillsammans lägger vi nu grunden för lång tid framöver.

Välkommen med dina synpunkter på framtidens Tyresö!

Tyresö 2016.06.xx

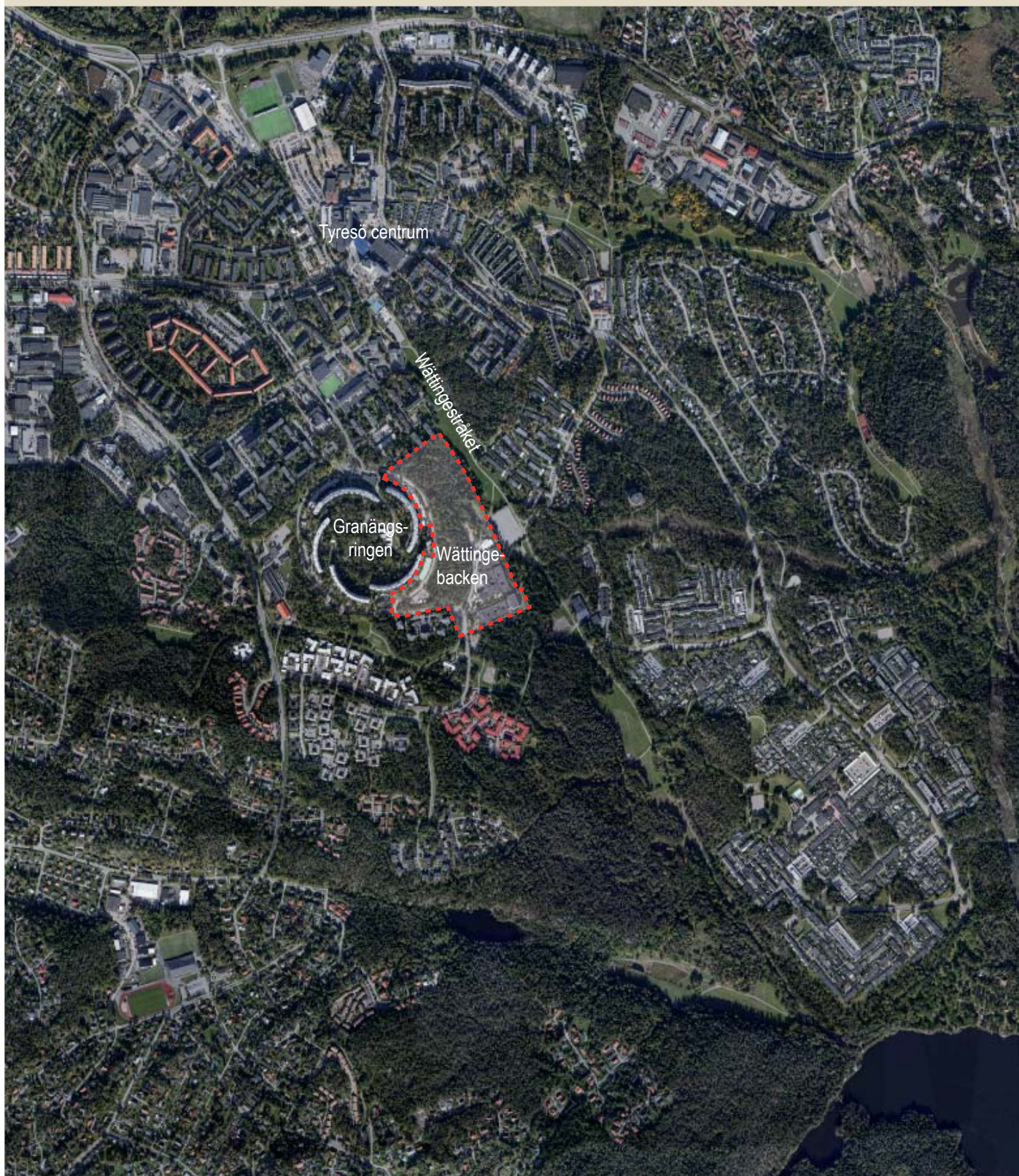
Fredrik Saweståhl
kommunstyrelsens ordförande

Innehållsförteckning

KVALITETSPROGRAM FÖR WÄTTINGEBACKEN	5	<i>I följande kapitel beskrivs förslaget i korthet</i>
Inbjudan till samråd Planen i sammandrag Läsanvisning – Arbetsmetod och process		
1 • FRAMTIDSBILD FÖR WÄTTINGEBACKEN	9	<i>I detta kapitel beskrivs övergripande mål från planprogrammet samt åtgärder för att uppnå dessa.</i>
Wättingebacken – en värdeskapande stadsdel – en öppen stadsdel – en grön stadsdel – en aktiv stadsdel Kommunikationsstrategi		
2 • ÖVERGRIPANDE KVALITETER I WÄTTINGE	19	<i>I följande kapitel beskrivs de gestaltungsprinciper som ska gälla för den byggda miljön i Wättingebacken.</i>
Principer för den byggda miljön i Wättingebacken – det offentliga rummet Gaturum Södra torget (Wättingetorget) Vegetation Dagvatten Material, färgsättning och möblering Belysningsprinciper Teknisk försörjning – bebyggelse på kvartersmark Typologier Bottenvåningar Gårdsmiljöer Parkering		
3 • GENOMFÖRANDE	35	<i>Detta kapitel innehåller en beskrivning om hur stadsdelen ska förändras och vilka förutsättningar som styr utvecklingen.</i>
Befintlig situation Planerad situation Utbyggnad och etappindelning		
• PROJEKTORGANISATION	38	
Styrgrupp Projektgrupp Konsulter		

Kvalitetsprogram för Wättingebacken

I följande kapitel beskrivs förslaget i korthet



Förslaget i korthet

Wättingebacken

– en ny stadsdel med ett
mänskligt perspektiv

Området mellan Tyresö gymnasium och Granängsringen utvecklas till en öppen och dynamisk stadsdel, med en variation av bostäder, tydligare gaturum och bättre utnyttjade naturrum. Wättingebacken länkar samman de kringliggande bostadsområdena och ger möjligheter till nya förbindelser mellan Tyresö centrum, Granängstorget och Wättingestråket.

Utvecklingen av stadsdelen ska ge många olika och höga boendekvaliteter – samtidigt som förtätningen bidrar till inkluderande närmiljöer som lever över dygnet och över året.

För att säkra att den nya stadsdelen i möjligaste mån blir funktionsblandad krävs en strategisk lokalisering av områdets offentliga service. Av särskild vikt är stadsdelens förskolor. Lätt tillgängliga i vardagen utformas de med spännande gårdar och närhet till utforskande naturlek.

Utgångspunkten för den föreslagna strukturen för området är att koppla till omkringliggande områden och i största möjligaste mån bevara områdets karaktäristiska topografi och natur. I det arbetet har gymnasiebyggnaderna inte bedömts strukturerande. Däremot sätter verksamhetens omfattning och bebyggelsens utbredning ramarna för en framtida utveckling i området.

I planarbetet har utredningen landat i tre scenarion – som på olika sätt bidrar till Wättingeområdet som helhet. På så sätt stöds stadsdelens liv och rörelse – tänkta livsmönster och potentialen i den sociala miljön.



Wättingebacken

Storlek: 17,1 ha

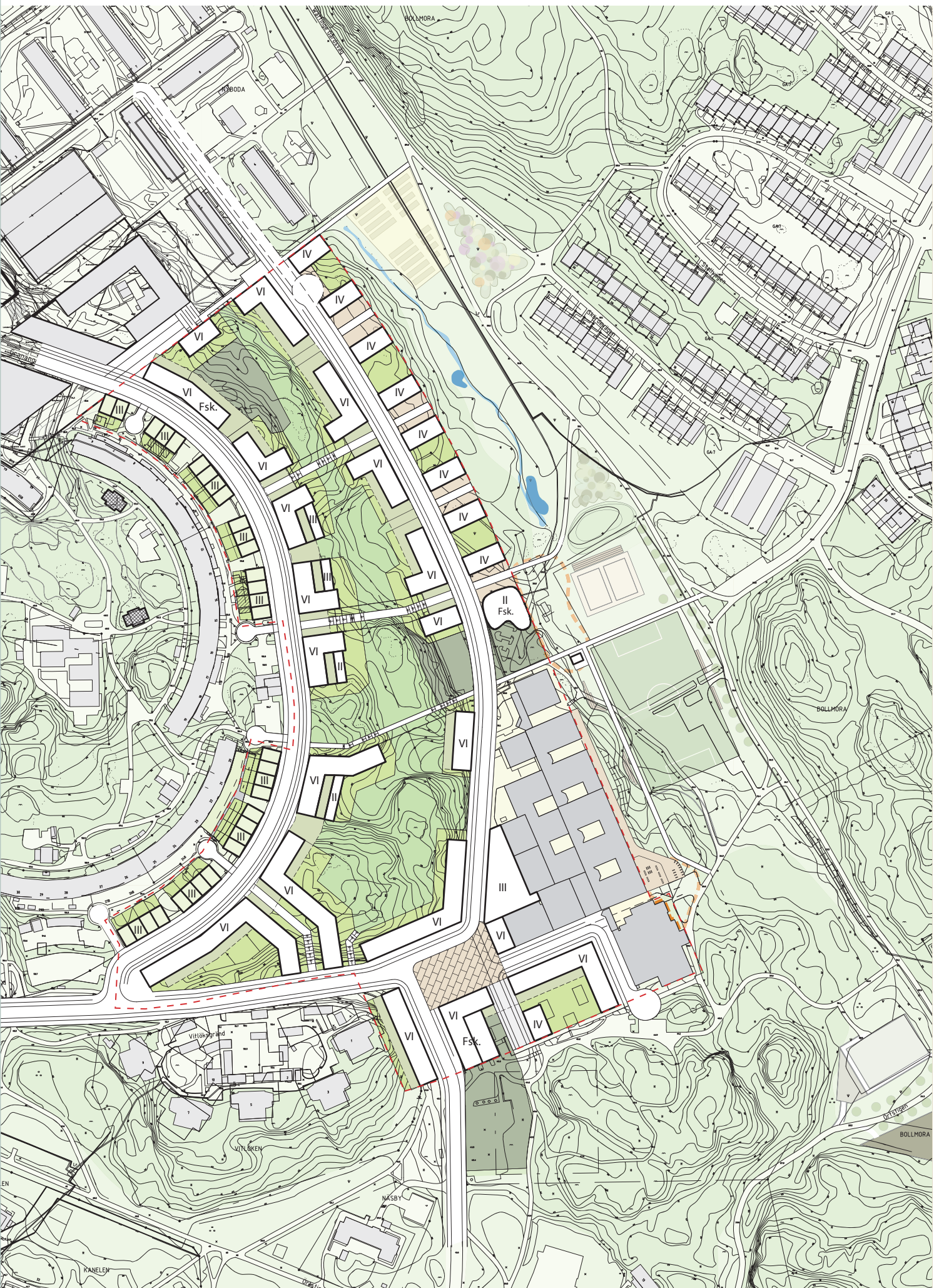
Bostäder: 680-960 nya bostäder (tre scenarier)

Kommersiell/offentlig service: Skola, förskola, särskilda boenden.
Verksamheter i form av vardagsnära service.

Kommunikationer: Buss

Karaktär: En levande stadsdel med mänsklig skala. De positiva karaktärerna är kontakten med naturen och Wättingestråket och närheten till Tyresö centrum.





Programarbete för Wättingeområdet

2015 gav miljö- och samhällsbyggnadsutskottet uppdrag att arbeta fram ett planprogram för Wättingeområdet som omfattar både området kring det befintliga gymnasiet, i detta planprogram kallat Wättingebacken, samt hela Wättingestråket.

Ambitionen med utvecklingen redovisas i detta planprogram för Wättingeområdet. Planprogrammet syftar till att ange riktlinjer, visa på principer för utformning och lägga en ram för områdets struktur. Två kvalitetsprogram – ett för respektive del, upprättas för att underlätta arbetet med

framtida planarbete och genomförande inom området.

Kvalitetsprogrammen fördjupar önskvärda kvaliteter och redovisar principer för genomförandet. De kommer uppdateras kontinuerligt i och med att utredningar och olika etapper genomförs.

Planarbetet genomsyras av tre ledord; *En inkluderande miljö*, *Delaktighet* och *Jämställdhetsperspektiv*, för att säkerställa ett mänskligt perspektiv på planeringen för Wättingeområdet.



Planprogram syftar till att:

- Visa på vision och mål för området
- Redogöra för utgångspunkter för detaljplaner
- Visa på markanvändning

Viktigaste innehållet:

- Bakgrund
- Framtidsbild
- Förslagen
- Riktlinjer och strategier
- Behovsbedömning

Kvalitetsprogram syftar till att:

- Underlätta arbetet med framtida planarbete -
- Lyfta önskvärda kvaliteter -
- Redovisa hur genomförandet ska gå till -

Viktigaste innehållet:

- Gestaltungsprinciper -
- Principer för genomförande -
- Etappindelning -



Fortsatt arbete

Planprogram och kvalitetsprogram kommer att fungera som underlag till kommande planarbete, där varje delområde kommer att studeras mer i detalj. De förslag som programmen innehåller redovisas därför på en relativt översiktlig nivå som är öppen för flera alternativa lösningar. Framtida planarbete kommer innebära olika processer för olika delar av Wättingeområdet. Vissa åtgärder som föreslås för Wättingestråket kan exempelvis genomföras

inom idag gällande detaljplaner medan olika detaljplaner behöver tas fram för Wättingebacken.

De olika detaljplanerna kommer att bedrivas med olika tidplaner. Vissa kan genomföras inom ett par år, medan andra ligger längre fram i tiden.

Detta innebär att utvecklings- och utbyggnadsarbetet i Wättingeområdet kommer att pågå under många år.

Vad är ett kvalitetsprogram?

Tanken med kvalitetsprogrammet för *Wättingebacken* är att detta ska vara vägledande för kommande detaljplaner.

Programmet ska styra kvalitetsnivån på offentliga och privata miljöer och vara vägledande för tänkt exploatering. Kvalitetsprogrammet ska på en mer detaljerad nivå än planprogrammet beskriva tankarna för området och fungera som en idébank vad gäller arkitektur och design.

Till respektive detaljplan ska sedan ett mer ingående kvalitetsprogram upprättas som går mer in i detalj på specifika kvarterslösningar. Tydliga mål för projektet ska beskrivas och strategier för hur målen uppnås ska redovisas.

Programmet ska ge en realistisk bild över vilka delar som direkt kan genomföras och en mer generell bild över hur området kan utvecklas på längre sikt.

Strategiska lägen för såväl offentlig och kommersiell service ska föreslås. Programmet ska vara ett levande dokument för att underhand kunna uppdateras allteftersom att området utvecklas.

Framtidsbild för Wättingebacken

I detta kapitel beskrivs övergripande mål från planprogrammet samt åtgärder för att uppnå dessa.



Granängsringen som stadsgata kantas av bebyggelse.

Wättingebacken – en värdeskapande stadsdel

Värdeskapande

Området ska utvecklas till en långsiktigt stabil del av Tyresö – för social balans.

Utvecklade kopplingar till omgivningen ger en sammanhållen struktur som med sin täthet och miljö möjliggör för såväl koncentrerad samhällsservice som mer hållbara vardagsrörelser. En blandning av upplåtelseformer i Bollmora i helhet eftersträvas, vilket stödjer kommunens ambition om att erbjuda varierade boendeformer i alla kommunedelar. Investeringar ska bidra till att överbrygga samhällsklasser och boendeformer. Exploateringen ska ge ekonomiska förutsättningar för en utveckling av Wättingestråket i hela dess sträckning.



Genom att skapa variation i området kan nya värden komma till. Befintliga kvaliteter utvecklas och kompletteras med nya som tidigare inte funnits. Befintliga gymnasielokalerna får en viktig roll i området. Då mångfunktionella ytor möjliggörs kan flera funktioner samspela och samverka istället för att enbart optimera för en enskild användning.

Övergripande åtgärder:

- Cirka 800 bostäder byggs i området. (Beroende på vilket scenario som förverkligas)
- Delar av gymnasiet bevaras och integreras i den framväxande stadsdelen genom att offentliga verksamheter förläggs hit.
- Granängsringen får karaktären av en stadsgata, flackare lutning och gör kopplingen mot Tyresö centrum tydligare.
- Farmarstigen förlängs på sikt och kopplar mot Tyresö centrum norrut.
- Informationsmöten hålls för att intressera allmänhet och investerare att komma med nyskapande idéer.
- Olika sorters förskolor tillkommer, både med nya lokaler i bottenvåningarna i flerbostadshus och friliggande skolbyggnader. Dessa klarar av befintligt och tillkommande behov av förskoleplatser.
- Strategi för hållbara och minskade transporter tas fram för området. Denna ska innefatta transporter för både bostäder och verksamheter.
- Gestaltningsskoncept för angöring (lastning/lossning) ska tas fram.
- En parkeringsstrategi för hela området tas fram av kommunen som ska främja hållbara transporter. Boendeparkering för bil anläggs i första hand i garage. Kommunal mark reserveras för bilpoolslösningar inom området.
- Strategi för bygglogistik tas fram för området som säkerställer en god livsmiljö under byggtiden.
- Fyra typer av bebyggelsetypologi byggs i området – stadsradhus, storgårdskvarter, parkhus och stadsquartier, för ett samlat uttryck kombinerat med ett varierat utbud.

Åtgärder som redovisas i det detaljerade kvalitetsprogrammet:

- Arkitektur av hög kvalitet för både byggnader och offentliga ytor ska uppnås genom t.ex. markanvisningstävlingar, parallella uppdrag eller arkitekturtävlingar.
- Bottenvåningar och socklar ska särskilt bearbetas för att bidra till en positiv upplevelse- och vistelsekaraktär även där inte lokaler inryms. Utformningen ska beskrivas i kvalitetsprogram tillhörande respektive kvarter och krav på att byggherren följer kvalitetsprogrammet ska regleras i exploaterings- eller markanvisningsavtalet.
- Minst 70 % av de bostäder som uppförs i området upplåts med bostadssrätt. En blandning i Bollmora som helhet ska eftersträvas.
- Olika boendeformer och lägenhetsstorlekar ska blandas och fördelas över hela området och i kvarteren.
- Cykelparkeringar är väderskyddade och trygga samt har bra översyn från omgivande lokaler eller bostäder.
- En parkeringsnorm för cykel och bil tas fram för respektive kvarter och anpassas efter till exempel lägenhetssammansättning. Möjlighet till reduktion av parkeringsnormen för bil ges om andra hållbara transportmedel främjas.
- En förvaltningsplan för parkeringsplatserna tas fram för respektive kvarter i samband med upprättande av detaljplaner.
- En trafikanordningsplan för logistik under byggtiden ska tas fram för varje kvarter.

Åtgärder som styrs eller redovisas i detaljplan:

- Detaljplaner reglerar byggnadernas volymer i höjd, bredd och djup. Utgångspunkt är generellt fyra till fem våningar. Avsteg kan göras på strategiska platser under detaljplanearbetet om arkitekturen motiveras tydligt och upplevelsen av skalan och stadsrummet bearbetas.
- Variation i byggnadernas fasader ska ske minst var tjugofemte meter. Särskilda skäl ska motiveras för avsteg.
- Detaljplanerna ska möjliggöra för flera olika användningsområden i bottenvåningarna på flerbostadshusen.
- Flexibilitet i bottenvåningarna säkerställs på strategiska platser/i hörnlägen genom att reglera minsta våningshöjd i detaljplanerna.
- Alla huvudentréer, både för bostäder och lokaler, ska vara vända mot gata, torg eller park.
- Tillräckliga ytor för förskolor och deras gårdar, på minst 4 avdelningar, beaktas och säkerställs. *(Se nyckeltal i planprogrammet.)*
- Tvärgränder för gång- och cykel anläggs mellan Wättingebacken och Wättingestråket.
- Möjlighet att till fots ta sig genom kvarteren säkerställs i detaljplan. Tydliga gränser mellan privat och offentlig mark säkras genom planbestämmelser för staket, mur, häck eller liknande. Gestaltning av dessa styrs genom bestämmelse ex *"Gestaltning av dessa ska hålla hög kvalitet och ta upp den varierade terrängen"*.

Wättingebacken – en öppen stadsdel

Öppen

Området ska utvecklas till en öppen och dynamisk del av Tyresö – med utgångspunkt i ett mänskligt perspektiv.

Wättingeområdet binder samman befintliga bostadsområden med Tyresös centrala delar som är under stark utveckling. Området ska utvecklas för människor i olika livssituationer och i ögonhöjd – där alla får rum att växa. I området finns inkluderande miljöer, utformade med utgångspunkt från gående och kopplade till utbyggd kollektivtrafik. Upplevd trygghet är en viktig aspekt.

I utvecklingsarbetet ska människors engagemang tas tillvara. Avsikten är att öka delaktighet och känsla av sammanhang.



Övergripande åtgärder:

- Ett torg, en fickpark och flera mindre platsbildningar anläggs i området.
- Kommuninvånarna ska ha haft möjlighet, genom t.ex. dialogmöte, workshop eller röstning genom kommunens webbsida, att påverka minst tre utformningsdetaljer på de offentliga platserna i samband med detaljplaneprocessen.
- Platserna ska, på minst en sida, ha visuell kontakt med lokaler eller bostäder inne i de omgivande byggnaderna.
- De offentliga platserna inom Wättingebacken ska erbjuda möjlighet till aktivitet, lek och avkoppling.
- Minst fem offentliga konstverk, utsmyckningar i gestaltningen eller konstsamarbeten ska finnas/genomföras inom Wättingebacken.
- Minst två kaféer finns längs Granängsringen, invid torget och/eller i anslutning till stråket.
- En övergripande vindstudie tas fram för hela Wättingebacken.
- En övergripande sol- och skuggstudie tas fram av kommunen för hela Wättingebacken. Studien kompletteras av exploatören för respektive kvarter.
- En övergripande bulleranalys tas fram av kommunen för hela Wättingebacken. Analysen kompletteras av exploatören för respektive kvarter.
- En kommunikationsplan ska upprättas och hållas aktuell för Wättingebacken. För respektive delprojekt inom dessa ska separata underplaner tas fram.
- En behovsanalys som beskriver olika brukares behov i utemiljöer tas fram som underlag till arbetet med att uppnå inkluderande miljöer.

Åtgärder som redovisas i det detaljerade kvalitetsprogrammet:

- Utformning av offentliga platser redovisas i separata beskrivningar för respektive plats.
- Korsningspunkter mellan fordonstrafik och gångtrafik är fysiskt hastighetssäkrade eller upphöjda så att biltrafiken kör upp på de gåendes nivå och inte tvärtom, där de gående går ner på körbanenivå. Hur detta sker ska redovisas i kvalitetsprogrammet för respektive område.
- Offentliga cykelparkeringar anläggs.
- Offentliga cykelpumpar finns inom området.
- Olika brukares behov i utemiljöer ska bemötas med utgångspunkt i behovsanalysen, och åtgärder för detta redovisas.
- Allmänbelysning och effektbelysning ska vara 100 % högeffektiv med begränsad uppåtriktad strålning och bra färgåtergivning.

Åtgärder som styrs eller redovisas i detaljplan:

- Offentliga platser finns att hitta både i sol- och skuggläge, vind- och regnskyddat samt ljuddämpat under årets alla årstider. Mikroklimatet ska beaktas i varje detaljplan.
- Varje detaljplan innehåller en redovisning för att gator och mötesplatser syns från omgivande bostäderna eller lokaler.
- I byggnader där lokaler inte inryms i bottenvåningen ska bostadskomplement så som tvättstugor, cykelparkering, miljörum och liknande funktioner istället inrymmas. Regleras i detaljplan.
- Där avstegsfall behöver göras från gällande bullerregler ska exploatören redovisa för minst en åtgärd som gör den tysta sidan av huset ännu tystare och inte endast så pass tyst att den klarar riktvärdet om 55 dB(A) vid fasad. Om detta ej är möjligt ska det motiveras särskilt.
- Varje detaljplan ska redogöra för hur hänsyn är tagen till barns, äldres och kvinnors säkerhet, komfort och trygghet.
- En särskild tillgänglighetskonsult ska i samband med detaljplaneringen granska utformningen som föreslås. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok följs så långt som möjligt. Där särskilda skäl för avsteg finns ska dessa motiveras särskilt.

Wättingebacken – en grön stadsdel

Grön

Området ska utvecklas till en multifunktionell och grön del av Tyresö – med fokus på eko-systemtjänster.

I området planeras för en mångfunktionell ekologisk infrastruktur som är strategiskt utformad och förvaltd för att utgöra goda livsmiljöer, öka den biologiska mångfalden samt leverera ekosystemtjänster, inklusive sociala värden och klimatanpassning, till Tyresös invånare.

Wättingestråkets funktion ska handla om att minska avstånden mellan människorna och naturen.

Mot Granängsringen planeras stadsradhus vars trädgårdar ersätter parkeringsytor och gör området grönare.

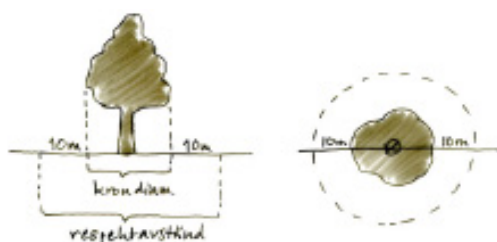


Övergripande åtgärder:

- Kommunens riktlinjer för energianvändning ska uppdateras för området och är en del av ett separat energistrategidokument för Wättingebacken.
- Strategi för hållbar sophantering tas fram för området. I första hand bör sophanteringen lösas med sopsugs-system (för hushållsavfall samt ytterligare minst en fraktion) eller underjordiska behållare, i andra hand med avfallsrum i fastigheterna
- Samordningsmöten med ledningshavare i området hålls minst en gång per sex månader vilket leder till att exploitörer tidigt blir informerade om vilka grunder anslutningsavgifter, för till exempel anslutning till fjärrvärmenätet, är baserade på.
- En ekologistrategi för området tas fram av kommunen.
- En övergripande dagvattenplan för Wättingeområdet tas fram av kommunen.
- Gräsmattor i anslutande delar av Wättingestråket bör modularas så att de kan fungera som översvämningssytor vid häftiga regn.
- Information om vegetationen i området går att hitta antingen på plats genom informationsskyltar eller genom information på Tyresö kommuns hemsida.
- Åtgärder görs för att stärka det gröna sambandet, både rekreativt och ekologiskt, intill de delar av Wättingestråket som gränsar till utvecklingsområdet.
- En buffertzoon om minst 20 m av skogsområdet bevaras utmed Wättingestråket för att stärka det ekologiska spridningssambandet mellan Erstavik och Tyresta.
- Utpekade barrskogsområden integreras i den nya stadsdelen och sammanlänkas sinsemellan. Större träd bör bevaras. Visa på karta?
- Barrskogsområdena öster och söder om befintliga gymnasiet bör bevaras för att gynna tvärsamband samt potentiellt framtida ekologiska spridningssamband utmed Wättingestråket.
- En solpotentialstudie tas fram för att utvärdera förutsättningar för lokal elproduktion.

Åtgärder som redovisas i det detaljerade kvalitetsprogrammet:

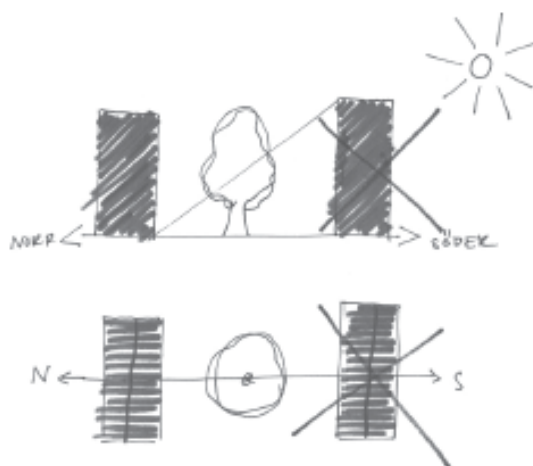
- Gröna kvaliteter på kvartersmark och allmän plats ska säkerställas. Ett exempel är genom att använda grönytefaktor.
- Strategi för grön design ska upprättas av respektive exploatör.
- Skötselplaner för grönstruktur, med fokus på ekosystemtjänster, upprättas av exploatören för privat mark och av kommunen för allmän mark.
- Den övergripande dagvattenplanen kompletteras av exploatören för respektive kvarter.
- Åtgärder som innebär s.k. win-win-situationer anläggs, till exempel lösningar där dagvatten används för bevattning, på både privat och offentlig mark.
- Minst 80 % av nyplanterade träd/buskar/planteringar i området är lämpliga inhemska arter eller andra ekologiskt lämpliga arter.
- Artrika och varierade brynmiljöer bör skapas där Wättingebacken ansluter till stråket.
- Vid utformning av stadsdelens utemiljöer bör ek och tall i första hand planteras.



Respektavstånd 10m från kronan för ek och andra ädellövträd.

Åtgärder som styrs eller redovisas i detaljplan:

- Bebyggelsen ska anpassas efter den varierade terrängen och utföras på ett sätt som inte skadar landskapsbilden (undvika okänslig sprängning).
- Vegetationsklädda tak ska finnas i stadsdelen.
- Bevara naturmark inom planområdet för infiltration av dagvatten.
- Bevara och plantera större träd som kan bidra till att reducera dagvatten inom stadsdelen.
- Planera stadsdelens gator med plats för träd och skelletjordar som kan bidra till fördröjning av dagvatten och dämpat buller.
- Mindre dagvattenrännor anläggs i lokalgator för att leda vattnet ned till den blåa gatan.
- Värdefull hållmarkstallskog bör bevaras och skyddas vid exploatering.
- Utpekade ekar ska bevaras och respektavstånd om 10m från kronan ska hållas. Respektavstånd skall hållas till gamla solitära träd så att ljus- och markförhållanden ej påverkas negativt.



Ny bebyggelse bör inte placeras så att värdefulla tallar och ekar beskuggas.

Illustrationer ur: Gröna strategier för Wättingebacken, Ekologigruppen 2016-05-18

Wättingebacken – en aktiv stadsdel

Aktiv

Området ska utvecklas till en del av Tyresö som präglas av aktivitet – där ett naturnära och hållbart vardagsliv står i centrum.

Nya platser syftar till att öka tillströmningen av människor och bättre utnyttja områdets potential med centrumnära parkytor och generösa ytor kring det befintliga gymnasieområdet, där många människor redan idag rör sig. Genom att förbättra möjligheterna för naturupplevelser, rekreation och rörelseglädje kan olika slag av fysisk aktivitet främjas. Det ska vara så attraktivt att välja cykel för dagliga transporter att boende gör det oavsett om det handlar om motionscykling eller dagishämtning.



Övergripande åtgärder:

- Kollektivtrafik med buss trafikerar Granängsringen.
- Anordningar för fysisk aktivitet både inom och utanför Wättingestråket anläggs, t.ex. utomhusgym eller markerad motionsslinga.
- Strategi för fritidsaktiviteter för unga tjejer ska tas fram.
- Säkerställa att det i närområdet finns en öppen yta som är minst 1 ha som kan användas för gemensamma aktiviteter som exempelvis valborgsfirande, midsommarfirande, höstmarknad, brännbollsturnering, större evenemang, bollspel och picknick.

Åtgärder som redovisas i det detaljerade kvalitetsprogrammet:

- Från varje byggnadsentré ska det, via trappa, vara högst 450 m till närmaste busshållplats. (Åtgärden är beroende av kollektivtrafikens utbyggnad).
- Pedagogiskt utformad grönstruktur som gynnar nyfikenhet, intresse och förståelse. Kan exempelvis innebära att befintlig natur tillgängliggörs med hjälp av spänger, informationsskyltar, kompostering, synlig dagvattenhantering etc.
- En resplan tas fram för respektive detaljplan.

Åtgärder som styrs eller redovisas i detaljplan:

- Säkerställa att stadsdelens gator, gång- och cykelvägar samt stigar ansluter till intilliggande rörelsestråk och rekreationsområden, särskilt till Wättingestråket.
- Säkerställa att de boende inte har mer än 200 m gångväg till närmsta rekreationsområde.
- Säkerställa allmänhetens fysiska och upplevda tillgänglighet till rekreationsområden genom att avgränsa intilliggande kvartersmark med en gångbana. Illustration?

Kommunikationsstrategi

Kommunikationen kring den nya stadsdelen Wättingebacken ska stärka bilden av Tyresö som en attraktiv kommun – hållbar, mänsklig och nära såväl storstad som stora naturvärden. Kommunikationsplaner ska upprättas för projektets olika etapper. Det ska ske i samverkan mellan alla aktörer så att kommunikationen sker såväl samstämt och målgruppsanpassat.

Grund att kommunicera

Tyresö kommuns vision är att 2030 vara den attraktivaste kommunen i regionen. Invånarantalet ska då ha ökat från 46 000 år 2016 till cirka 60 000. Den långsiktiga stadsplaneringen och genomtänkta markanvändningen har som mål att värna att Tyresö även i framtiden är en kommun där livskvalitet står i främsta rummet. Den nya stadsdelen Wättingebacken binder samman befintliga bostadsområden med Tyresös centrala delar som är under stark utveckling och stärker därmed Tyresös urbana kvaliteter.

Målbilden för området är ”öppet, grönt och aktivt”. Hållbarhetsaspekterna är viktiga och ska framhållas – ekologiskt, ekonomiskt och socialt. Ett område med i huvudsak bostadsrätter intill Granängsringsens många hyresrätter stödjer kommunens ambition att erbjuda varierande boendeformer i alla kommundelar. Mångfalden stärks av en varierad arkitektur - storgårdskvarter, stadsradhus och parkhus med olika kvaliteter. Mot Granängsringen planeras stadsradhus vars gröna ytor, trädgårdar ersätter parkeringsplatser och gör området grönare, mer levande och mänskligare.

Service i området kommer att förbättras, både handel och tillgång till nära förskolor. De boende kommer att ha nära till natur, service och kommunikationer och kunna leva miljösmart.



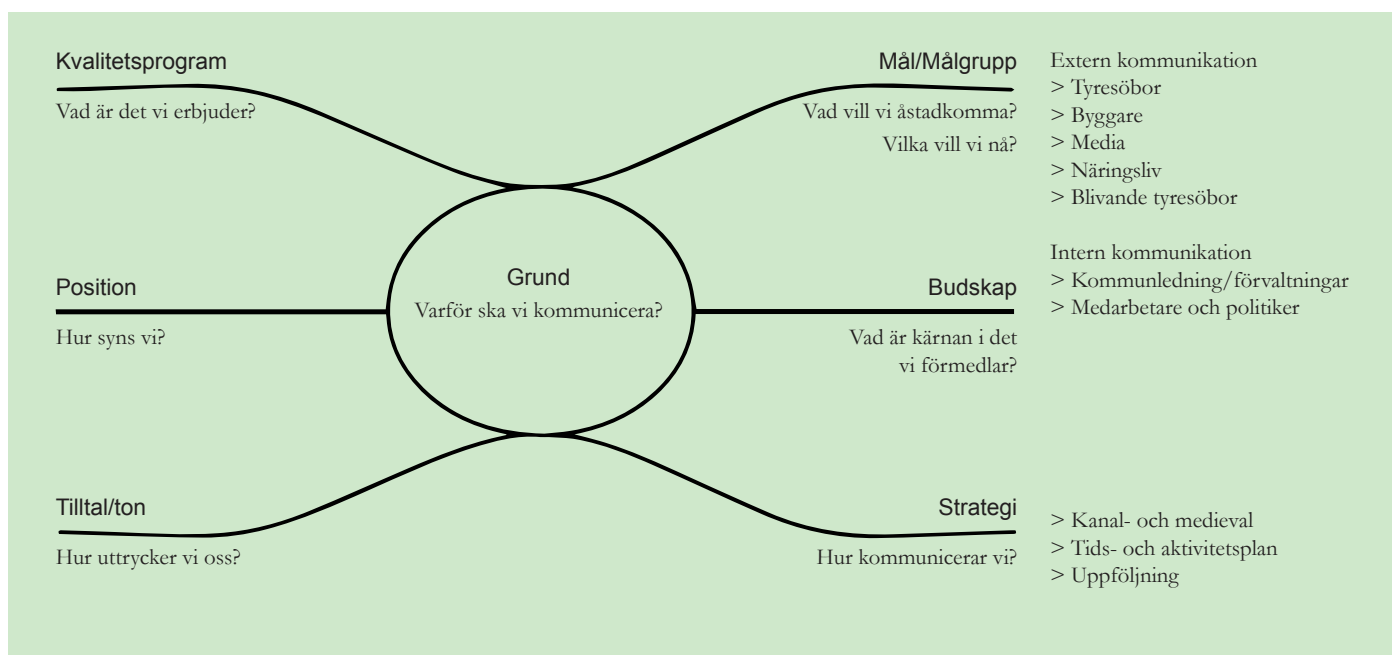
Exploateringen ger ekonomiska förutsättningar för en utveckling av Wättingestråket som sträcker sig ända från Tyresö-Flaten i söder till Tyresövägen i norr. Längs Wättingestråket finns idag höga naturvärden och ekologiska samband som ska bevaras och stärkas, samtidigt som outnyttjade områden utvecklas för att ge bättre möjlighet till rekreation och skapa levande mötesplatser. Med mer liv och rörelse ökar tryggheten och samspelet mellan de olika bostadsområdena som omger stråket förbättrar den sociala interaktionen.

Position

Kommunikationen kring Wättingebacken ska stärka kommunens identitet – hållbart, mänskligt, grönt och blått – samt aktivt, nära, varierat och tillsammans. Kommunikationen vara enhetlig – både i budskap och grafisk framtoning, där kommunen grafiska profil ska följas. Stor vikt ska läggas vid tydlig och visualisering.

Tilltal/ton

Vi kommunicerar öppet, planerat och målgruppsanpassat. Tillalet är tydligt, respektfullt och sakligt. Stor vikt läggs vid dialog.



Målgrupper

Tyresöbor

Mål: Tyresöborna ser fram emot att det planeras för fler bostäder, att centrala Tyresö får mer stadskaraktär och Wättingeområdet blir mer levande som en plats för rekreation och möten.

Budskap: Wättingeområdet får mer liv och Tyresö cirka 800 nya bostäder. Servicen i området kommer att förbättras, både handel och tillgång till nära förskolor. De boende kommer att ha nära till natur, service och kommunikationer och kunna leva miljösmart.

Målbilden för området är ”öppet, grönt och aktivt” och arkitekturen blir varierad – storgårdskvarter, stadsradhus och parkhus med olika kvaliteter. Även intilliggande Granängsringen blir mer levande och får ökad tillgång till service.

Strategi: Tidig information om planprogrammet. Bjuda in till dialog utöver PBL.

Byggare

Mål: Ska vilja delta i projektet och samarbeta kring kommunikationen kring den nya stadsdelen.

Budskap: Tyresö är en attraktiv kommun i en expansiv region. Wättingebacken kommer att bidra till den ökade stadskaraktär som Norra Tyresö Centrum ger Tyresös centrala delar. Ambitionerna för kommunens utveckling är höga. Målet är att Tyresö ska vara en förebild vad gäller hållbar stadsutveckling.

Strategi:

Media

Mål: Positiv publicitet såväl lokalt och regionalt som i fackpress. Ska locka till Tyresö både som bostadsort och som arbetsgivare, samt till investeringssatsningar.

Budskap: Tyresö är en attraktiv kommun i en expansiv region och vi tar ansvar i bostadsfrågan. Wättingebacken kommer att bidra till den ökade stadskaraktär som Norra Tyresö Centrum ger Tyresös centrala delar. Ambitionerna för kommunens utveckling är höga. Målet är att Tyresö ska vara en förebild vad gäller hållbar stadsutveckling.

Strategi:

Näringsliv

Mål: Ska vilja delta och lyfta servicen i området, såväl kommersiell som annan service i form av förskolor och omsorgsboenden.

Budskap: Wättingeområdet ger tillsammans med Granängsringen ett bra underlag för kommersiell verksamhet.

Strategi:

Blivande Tyresöbor

Mål: Ska vilja flytta till Tyresö för att få livskvalitet och närhet till såväl storstad som nära service, natur och rekreation. Tyresö är den tredje bästa kommunen i landet att bo i som familj (enligt tidningen Fokus ranking 2016, där Tyresö toltat är nr 24 i rankingen Bäst att bo).

Budskap: Tyresö är en attraktiv kommun i stark utveckling. Wättingebacken blir ett levande område nära natur, service, rekreation och kommunikationer, anpassad för en miljömedveten livsstil. Målbilden för området är ”öppet, grönt och aktivt” och arkitekturen blir varierad – storgårdskvarter, stadsradhus och parkhus med olika kvaliteter.

Strategi:

Kommunledning/förvaltningar

Mål: Ska känna delaktighet i projektet och bidra med idéer och kunskap vad gäller behov av service och funktionalitet.

Budskap: Alla är viktiga för att området ska nå uppsatta mål och såväl förskolor som omsorgsboenden ska anpassas till förvaltningarnas behov och önskemål.

Strategi:

Medarbetare och politiker

Mål: Ska känna till projektets mål och kunna fungera som ambassadörer.

Budskap: Detta är ännu ett viktigt steg mot visionen att Tyresö kommun ska vara den attraktivaste kommunen i regionen år 2030 med 60 000 invånare. Projektet stärker kommunens identitet som hållbart, mänskligt, grönt och blått – samt aktivt, nära, varierat och tillsammans

Strategi:

Övergripande kvaliteter i Wättingebacken

I följande kapitel beskrivs de
gestaltungsprinciper som ska gälla för
den byggda miljön i Wättingebacken.



Trappgränd som kopplar mellan Wättingestråket och Granängsringen.

Kvaliteter i det offentliga rummet

Här anges ramarna för hur de offentliga rummen kan gestaltas och utvecklas. Först beskrivs sammanfattande riktlinjer och sedan principer för olika delar.

Kvaliteter och funktioner i de offentliga miljöerna

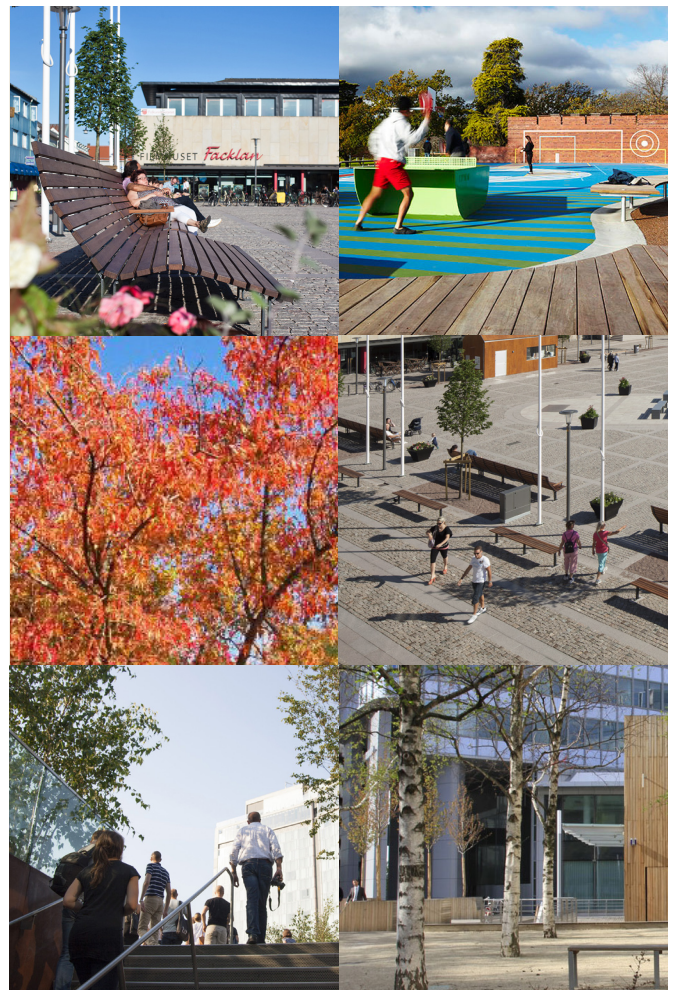
En stark och tydlig kvartersstruktur skapas med storgårds-kvarter där människor kan mötas och trivas och grönområden och topografi kan få utrymme. Strukturen bygger på tydliga gaturum med mänskliga mått som binder ihop de befintliga bostadsområdena och skapar nya flöden. Gatorna ges omsorg för en lugn trafikmiljö. Bebyggelsen anpassas till terrängen och topografin. Kvarteren öppnas upp för att släppa in ljus och låta naturen bilda sammanhängande tvärstråk så att ekologiska samband möjliggörs samtidigt som livsmiljön berikas för de boende. En nord-sydlig gata binder samman de nedre kvarteren och tvärgående trappgränder kopplar samman de nya kvarteren, Granängsringen och Wättingestråket.

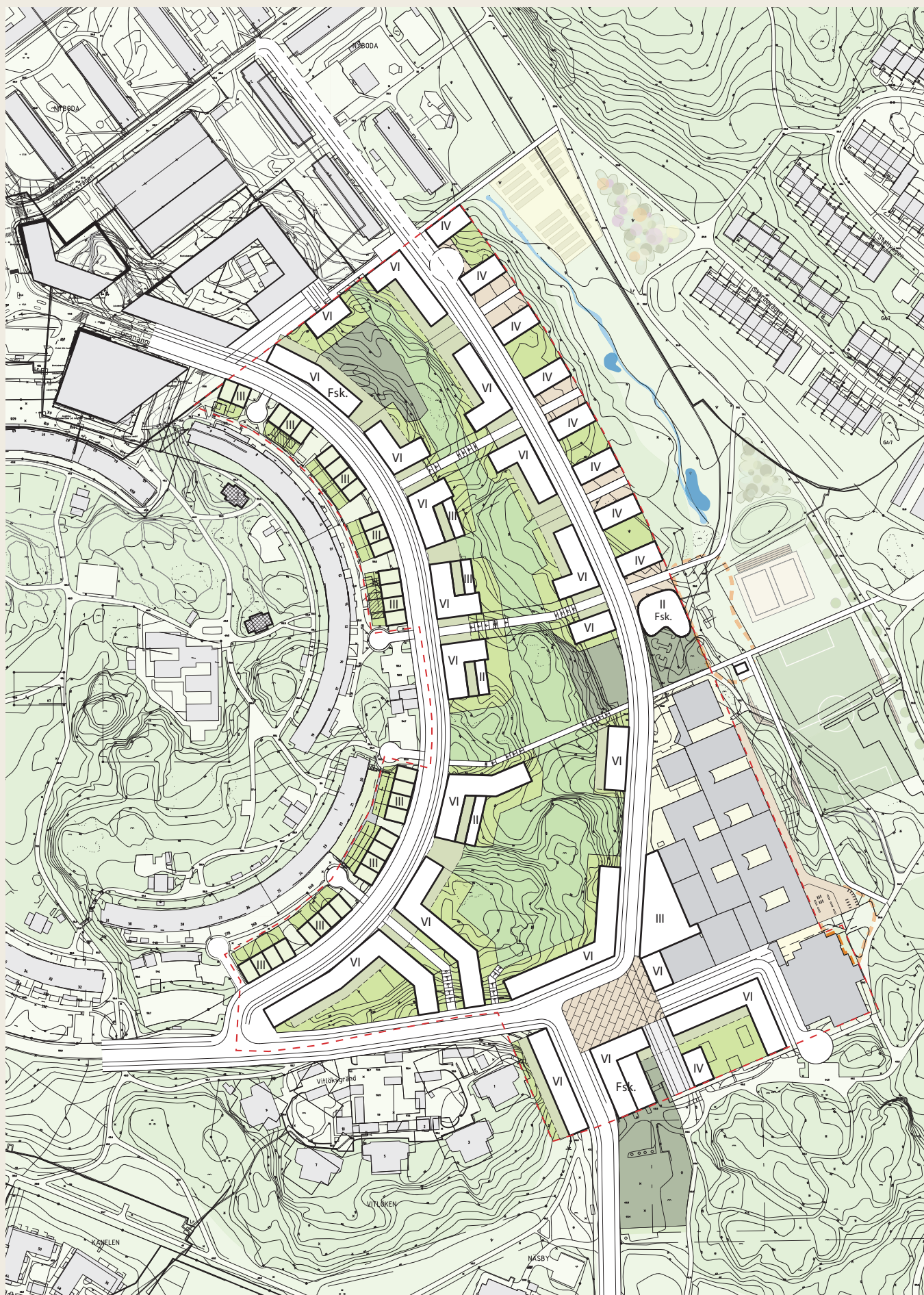
Med kvarter som bildar tydliga gränser mellan offentligt, halvprivat och privat kan stadsstrukturen bidra till att skapa trygghet och tillhörighet. Tydliga park- torg- och gaturum med omsorg i planeringen blir miljöer där människor kan mötas och trivas året runt. Den lägre tätare skalan ger också goda förutsättningar för ett bra mikroklimat i utemiljöerna och den ger möjligheter för den enskilda att påverka sitt närområde.

Text utvecklas



Diagram offentligt mark



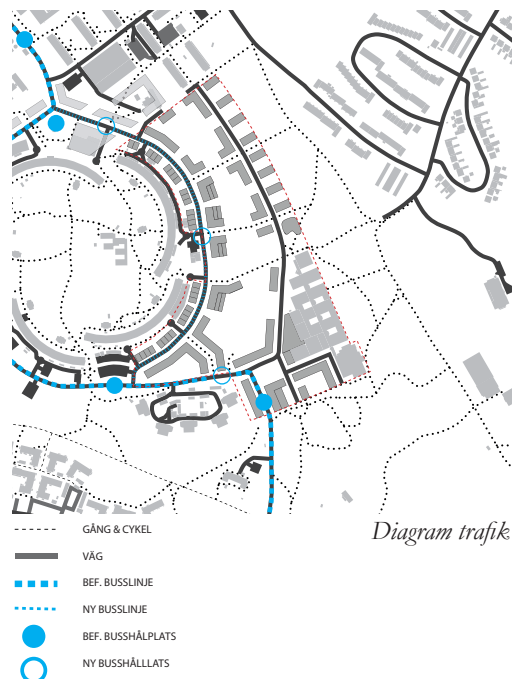


Gaturum

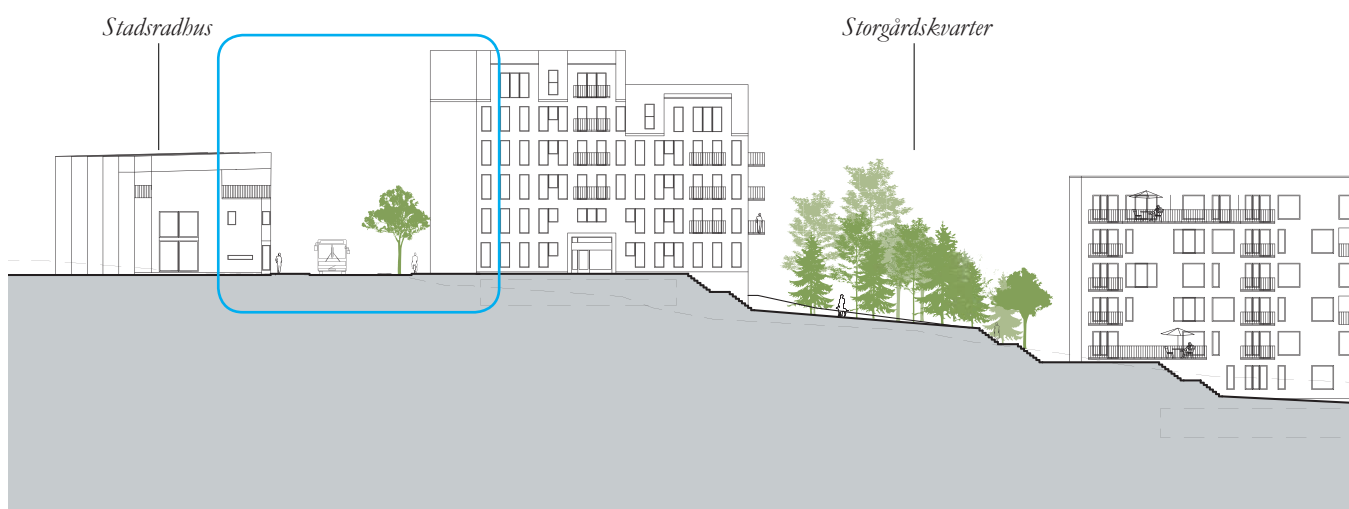
Gatorna ska utformas som vistelsemiljöer, i en mänsklig skala och med stadskvaliteter. Tydliga gaturum bildas med aktiva fasader.

Granängsringens gata omdanas till en trygg gata för gång- och cykeltrafik med kantstensparkering, trädplantering och igenkännbara mått. För att ge gatan en tydligare utformning placeras stadsradhus utanför den befintliga bebyggelsen i Granängsringen.

De föreslagna sektionerna för Granängsringen och Farmarstigen rymmer busstrafik, cykelbana, dubbelsidig gångbana samt ensidig parkering/angöring. Vägarna bör hastighetsregleras till 40 km/h, siktlinjer och möblering bör anpassas därefter. Det är viktigt att samtliga passager för fotgängare och cyklister hastighetssäkras (30 km/h).



Trappgränd



Östra Granängsringen

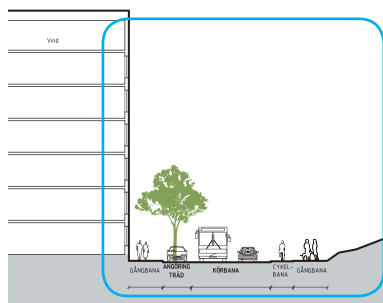
Trappgränd i sektion

Sektionen för Parkgatan vid Wättingestråket (Farmarstogens förlängning, den som löper parallellt med Granängsringen) innehåller dubbelsidig gångbana och ensidig angöring/parkering.

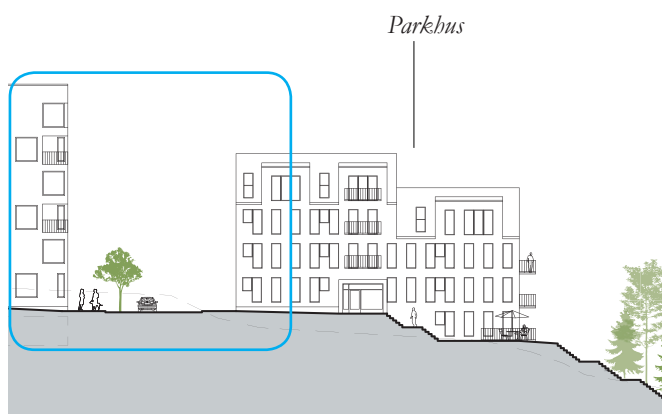
Cykling sker i blandtrafik på den 6 meter breda gatan, ingen busstrafik. Hastigheten bör regleras till 40 km/h medan gatan ges en utformning som inbjuder till lägre hastigheter. Det är viktigt att samtliga passager för fotgängare och cyklister hastighetssäkras (30 km/h).

Gatan bör därför utformas som en sammanhängande yta för fotgängare med möjlighet till vissa transporter så som färdtjänst, sjuktransporter, flyttransporter och dylikt.

För att cykling ska vara ett attraktivt, säkert och konkurrenskraftigt alternativ till andra transportslag behöver cykelstråken utformas med omsorg. Markmaterialet på cykelstråken ska vara hårdgjort och slätt – i första hand asfalt. Används annat material ska det vara så slätt som möjligt, med smala fogar och ofasade kanter.



Farmarstigen



Parkgatan,
Farmarstogens förlängning

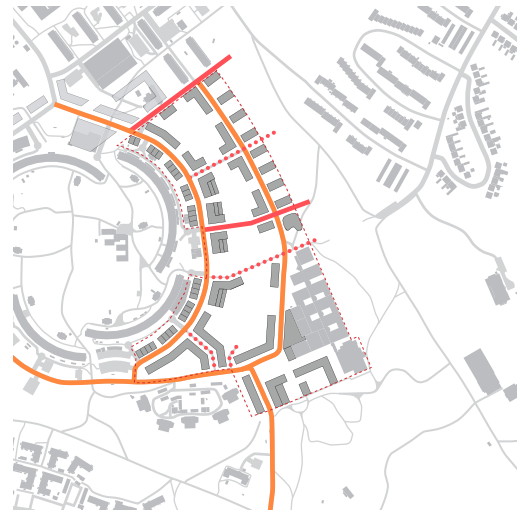


Diagram tillgänglighet

Området för den planerade stadsdelen Wättingebacken är väldigt kuperat. En utmaning är att få hög tillgänglighet samtidigt som varsamhet mot bebott topografi och vegetation värnas. Tillgängligheten i området - och väl utformade gång- och cykelstråk - ska bevakas i senare skeden.

Trafiksäkerhet och trygghet

Samtliga övergångsställen på Granängsringens östra sida behöver hastighetssäkras. Då busstrafik planeras trafikera sträckan är det inte lämpligt att arbeta med traditionella gupp/upphöjningar. Det finns upphöjningar som bussentreprenörerna godkänner och som, tillsammans med en något avsmalnad gatusektion, kan skapa en bra trafiksäkerhet. Extra fokus bör ligga på de vägar som används som skolvägar av barnen i området.

Utöver trafiksäkerhet är trygghet en viktig aspekt för att få människor att gå och cykla och för att skapa en attraktiv stadsmiljö. Samtliga gång- och cykelvägar bör belysas och sidoområdena hållas fria från buskage och annan låg växtlighet. Särskilt viktigt är detta i släppen mellan husen i Wättingebacken. Husen längs med gatan bör i största möjliga mån ha verksamheter och upplysta fönster i gatunivå.



Torg

En viktig beståndsdel för att skapa det attraktiva stadsrummet är levande mötesplatser – inbjudande stadsrum med potential att bli samlingsplatser.

I området och i dess direkta närhet planeras för två torg, Granängstorget och Wättingetorget. Stadsrummen ska erbjuda variation i både utformning och funktion och vara karaktärsfulla. Hit lokaliseras i första hand byggnader med aktiva fasader och ett innehåll med service och publika verksamheter.

Också andra typer av mötesplatser, som exempelvis mindre och informella platsbildningar eller hållplatser för kollektivtrafik ska ges förutsättningar för att bli befolkade, överblickbara och hållas välskötta. Säkra och väderskyddade cykelparkeringar ska finnas i nära anslutning till torgen. Platsbildningarna i Wättingestråket utformas med nära samband med Wättingebackens struktur och bebyggelse.



Platsbildning i Wättingestråket



Illustration av Wättingetorget



Grön strategi för sociala värden

Den grönbå strukturen i Wättingebacken ska vara tillgänglig för allmänheten. Säkra och trygga rörelsestråk ska finnas för rekreation för alla människor, med särskilt fokus på barn och unga tjejer. Barriärer ska motverkas genom klok utformning av kvartersstruktur.

En ökad förståelse för naturliga processer, ekosystemtjänster och kretslopp ska ges genom pedagogiskt utformad grönstruktur som gynnar nyfikenhet och intresse. Befintlig natur tillgängliggörs med hjälp av spänger, informationsskyltar, kompostering, synlig dagvattenhantering etc.

Vegetation och ekologiska värden

Wättingebacken ska fortsätta vara en grön stadsdel med ett rikt växt- och djurliv av arter och biotoper som är typiska för området. Områdets gröna miljöer ska bidra till att stärka ekologiska samband till omgivande naturmiljöer. De biologiska värdena kopplade till barrskog och ek ska ökas genom att utpekade barrskogsmiljöer och ekar med naturvärden sparas. Barriärer i form av byggnader och infrastruktur ska undvikas, framför allt i nord-sydlig riktning. Död ved ska finnas inom området. Naturvårdsanpassad skötsel ska förhindra igenväxning. Ny bebyggelse bör inte placeras så att värdefulla tallar eller ekar skuggas. Artrika brynmiljöer bör stärkas i anslutning till Wättingestråket.

Arter som kan tillföras är t.ex. rönn, hassel, fågelbär, hagtorn och vildapel. Vid utformning av stadsdelens utemiljöer bör ek och tall i förs hand planteras och artrika och naturlika planteringar anläggas.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är ett begrepp som beskriver de funktioner och processer i ekosystemet som gynnar människan. I *Wättingebacken* ska det finnas flera ekosystemtjänster, för att skapa synergieffekter mellan sociala och ekologiska aspekter. De gröna miljöernas förmåga att reglera lokalklimatet och hantera dagvatten och skyfall ska ökas genom att lokalisering och utformning av grönytor i området ska bidra till fördröjning, infiltration och rening av dagvatten. Planområdet ska innehålla ett stort antal träd och buskar och har en hög andel vegetationsklädd mark, vilket ökar kapaciteten för avdunstning, vattenupptag och temperaturreglering. Stadsdelens vegetation ska bidra till att skapa lä och dämpa buller från biltrafik. Vattendirektivet ska efterföljas genom att en minskad belastning av förorenat dagvatten till recipienten Albysjön och angränsande småvatten bidrar till att beslutade miljö kvalitetsnormer kan uppfyllas.

Dagvatten i Wättingebacken

Med dagvatten avses regn-, dränerings-, spol- och smältvatten som rinner på hårdgjorda ytor och slutligen hamnar i hav, grundvatten, sjöar eller vattendrag. Då dagvattnet är en betydande källa till förorening av dessa recipienter har Tyresö kommun tagit fram riktlinjer för dagvattenhantering. Dessa riktlinjer hittas på kommunens hemsida och ska följas i arbetet med Wättingebacken för att medverka till att genomtänkta, miljöanpassade och kostnadseffektiva lösningar används för att ta hand om dagvattnet. Kommunens ambition är att dagvattnet inte ska innehålla mer föroreningar när det rinner ut i sjö, grundvatten, hav eller vattendrag än vad nederbörden innehåller.

Wättingebacken sluttar från väster till öster och avvattnas i idag till Wättingestråket där avledning sker norrut i en ledning och vidare till Kolardammarna, för att slutligen avledas till Albysjön (klassad som en mycket känslig recipient i känslighetsgrupp 1). Den befintliga ledningen har begränsad kapacitet och därför är fördröjning av dagvattnet av stor vikt. Den tillkommande bebyggelsen kommer att öka de hårdgjorda ytorna och dagvattenflödet från området då det idag till stor delen utgörs av obrukad skogsmark. Det finns goda möjligheter att omhänderta dagvattnet inom planprogramområdet utan att öka flödet till Wättingestråket.

Lokalt omhändertagande av dagvatten innebär att vattnet inte leds direkt till sjöar och vattendrag utan att det istället tas omhand lokalt genom infiltration eller perkolation.

Exempel på sådana lösningar kan vara tak med levande växtlighet som takbeläggning, sk gröna tak. De minskar avrinningen, ökar den biologiska mångfalden och skapar en trevlig utsikt från de högre husen. Längs gatorna ska träd planteras i skelettjord dit dagvatten kan avledas, fördröjas och komma växterna tillgodo. På kvartersgårdarna bör dagvattnet avledas till växtbäddar där dagvattnet fördröjs och tas upp av växtligheten. Växtbäddar kan också anläggas utmed trappgränderna för att skapa en trevlig miljö. Utmed Wättingestråket kan delar av dagvattnet avledas i ett öppet infiltrationsstråk, utformat som en slingrande bäck som står torr mellan regnen. Stråket ska fördröja dagvattnet men också bidra med biologisk mångfald och rekreativa värden. Det anknyter även till det historiska kulturlandskapet med en dalgång och öppet vatten. Den befintliga ledningen bör ligga kvar. Öppna avrinningstråk kan också anläggas i en syd-nordlig riktning längs med Farmarstigen. Alla dessa föreslagna lösningar innebär också att dagvattnet renas.

Vid stora regn, med återkomsttid på mer än 20 år, måste vattnet kunna avledas på gator och andra öppna ytor utan att skada byggnader eller samhällsviktiga funktioner. Höjdsättningen inom planområdet måste därför utformas så att vattnet vid stora regn kan avrinna och inte samlas på ytor där det riskerar att medföra någon skada.

Mikroklimat

Alla offentliga miljöer, såsom torg, gator, skolgårdar och lekplatser ska ha förutsättningar för ett bra mikroklimat med goda ljus-, ljud- och vindförhållanden.

Grönska ska användas aktivt för att minska effekter av klimatförändringar.

Material, färgsättning och möblering

Utformningen av gator och torg sker med utgångspunkten att skapa en ombonad och trygg miljö som uppmuntrar till användning.

Generellt gäller att alla offentliga ytor ska ha ett tydligt sammanhållet uttryck, där antalet olika typer av möbler begränsas. På vissa platser med egen tydlig identitet, kan dock exempelvis utrustningsvalen avvika för att förstärka den specifika platsens karaktär.

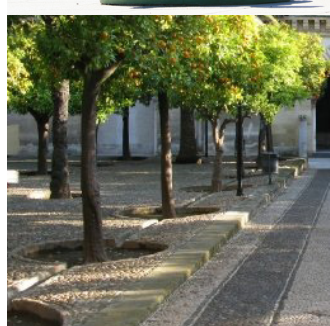
Ur tillgänglighessynpunkt ska det på de offentliga platserna finnas sittmöjligheter med rygg- och armstöd.

Markbeläggning ska alltid väljas med hänsyn till tillgänglighet och dimensioneras efter rådande trafikklass.

Offentlig utsmyckning

Utsmyckning är ett viktigt inslag i den offentliga stadsmiljön och kan beroende på hur den utformas och integreras bidra till många olika sorters kvaliteter, till exempel identitet, delaktighet, orienterbarhet, diskussion, aktiviteter och avkoppling.

Konst och utsmyckning ska på olika sätt bidra till stadsrummen i Wättingebacken genom exempelvis offentliga konstverk, utsmyckningar i gestaltningen eller konstsamarbeten.



Dagsljusförhållanden

Wättingebacken är till stora delar en nordostsluttning där dagens täta skog ger området en skuggig och mörk känsla. Genom att husen placeras med stora gårdar och lämnar stora släpp i söder och väster får både bebyggelsen, gårdarna och naturmarken tillgång till dagsljus. Trappgränderna är genomgående breda stråk i sydvästlig riktning och här lämnas fritt för solinfall och ljus i gott väderstreck.

Nedre gatan går i sydlig riktning och också den blir solig under delar av dagen. Byggnaderna bör förses med ljusa, reflekterande kulörer för att förstärka ljuset och reflektera detta in mot mer skuggade fasader.

Teknisk försörjning

Energisystem

För att skapa ett hållbart samhälle behövs primärt att låg energiförbrukning eftersträvas. Den energi som förbrukas ska framställas så klimat- och miljövänligt som möjligt. Innovativa lösningar och ny teknik kan skapa förutsättningar för hållbara lösningar i stort och smått. Möjligheter för att generera el och värme integrerat i eller på byggnaderna bör beaktas. En övergripande solpotentialstudie ska tas fram i det fortsatta planarbetet för att undersöka möjligheter till lokalproducerad energi. Inom Wättingebacken ska en laddningsstation för elbilar tillskapas. Denna bör kompletteras med laddningsstolpar på strategiska platser i området.

I Wättingebacken ska en låg energiförbrukning eftersträvas. I de fall energi behöver tillföras byggnaden ska fjärrvärme erbjudas som ett första alternativ.

Återvinning och återbruk

Avfall från Wättingebacken ska omhändertas på ett uthålligt miljömässigt sätt. För hushållsavfall och minst ytterligare en fraktion installeras sopsugssystem. Om inte sopsug kan installeras förordas underjordsbehållare. I sista hand byggs avfallsrum i fastigheterna.

Sopsugssystem är ett effektivt sätt att samla in avfall ur miljö-, närmiljö- och arbetsmiljösynpunkt. Tung trafik och störningar som buller, lukt, skadedjur och olycksrisk kan minskas. Med självtömmande papperskorgar som aldrig blir överfulla genom automatiska tömningar minskas även risken för nedskräpning i området. Insamlingen för avfall kompletteras med insamling för fler fraktioner för exempelvis förpackningar och tidningar.

Inom det nya bebyggelseområdet planeras för ett återbrukscentrum, med kombinerad återvinning och möjligheter till återbruk, d.v.s. möjlighet för boende att låta kläder, möbler mm komma till användning hos en ny ägare. Återbrukscentrum kan också innehålla andra funktioner, som exempelvis möjligheter för reparation eller enklare snickerier samt fungera som en social mötesyta. Ökad återanvändning, materialåtervinning och minskad konsumtion har stor potential att minska utsläpp och minska resursanvändning.

Lokalhyror i området kan också anpassas utifrån ändamål, och ge incitament för de som vill driva "cirkulära" affärer vilket kan skapa nya tjänster kopplade till återbruk inom stadsdelen.

Vatten och avlopp (va)

Hela Wättingebacken ska anslutas till de kommunala ledningsnäten för vatten och avlopp.

Transporter

Transporter ska i huvudsak välja Granängsringen. För att påverka att genomfartstrafiken söderut inte ökar i framtiden kan vissa åtgärder vara nödvändiga, exempelvis kan korsningar behöva byggas om. Ett gestaltningskoncept för angoring till verksamheter ska tas fram.

Fiber

I Wättingebacken ska fiberinfrastruktur ingå som en del i den tekniska försörjningen. God försörjning med optisk fiber skapar förutsättningar för minskat resande och större flexibilitet att exempelvis arbeta hemifrån.

Utformning av tekniska anläggningar

Tekniska anläggningar ska om möjligt inordnas i kvartersstrukturen, in i den planerade bebyggelsen. För de anläggningar detta inte är möjligt ska de lokaliseras för minsta störningspåverkan med hänsyn till exempelvis skyddsavstånd, transportbehov och olägenheter som buller och lukt.

Tekniska anläggningar ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och med hänsyn till omgivande platser och bebyggelse.

Kvaliteter på kvartersmark

*Följande del beskriver
gestaltungsprinciper för olika
aspekter av Wättingebackens
kvartersbebyggelse.*

Kvaliteter och funktioner i det byggda

Wättingeområdet ska erbjuda ett brett spektrum av boen-
deformer med hög kvalitet – för att möta efterfrågan från
människor med olika livsstil, ålder, fysiska förutsättningar,
kultur och familjeförhållanden.

Den nya bebyggelsen får en varierad typologi och utform-
ning för att ge kvarteren identitet. *Storgårdskvarter* med la-
mellhus, *stadsradhus* och *parkhus* föreslås beroende på var
de ligger. Husen får höjder som relaterar till människan.
Flerbostadshusen upp mot Granängsringen föreslås i 4-6
våningar med något lägre hus ner mot parken. Husen bildar
tydliga platser och gaturum i en skala som ger trivsamma
miljöer. Byggnaderna anpassar sig till terrängen och den
omgivande miljön. Blandade upplåtelseformer föreslås för
att komplettera befintligt bestånd. Längs Granängsringens
gaturum bör ges möjlighet till lokaler i bottenplanet för att
där det finns intresse kunna lägga verksamheter som exem-
pelvis café, restaurang, tandläkare och frisör. Detta ger liv åt
gatan och kan bli trevliga träffpunkter för boende. Även om
man inte får verksamheter i ett tidigt skede är det viktigt att
inte bygga bort möjligheten. Husens läge utmed kvarterens
gränser ger möjlighet till tyst sida där ljudnivån så kräver.

Med kvarter som bildar tydliga gränser mellan offentligt
och privat kan stadsstrukturen bidra till att skapa trygg-
het och tillhörighet. Tydliga park- torg- och gaturum
med omsorg i planeringen blir miljöer där människor kan
mötas och trivas året runt.

Bebyggelsen ska anpassas efter den varierade terrängen
och utföras på ett sätt som inte skadar landskapsbilden
(undvika okänslig sprängning).

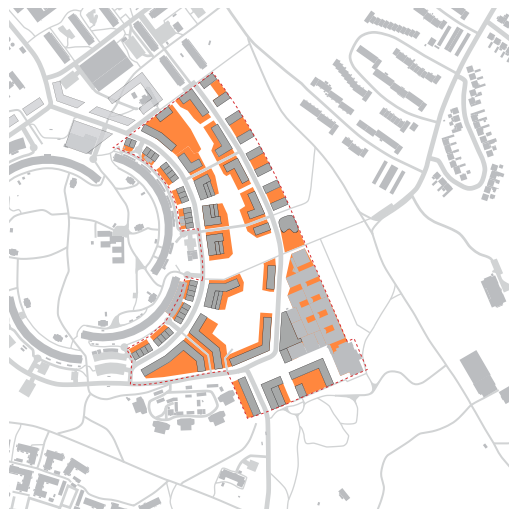
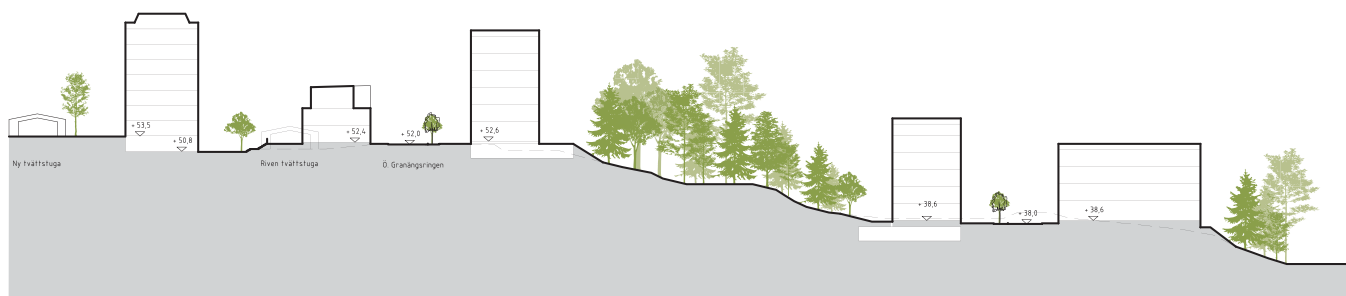
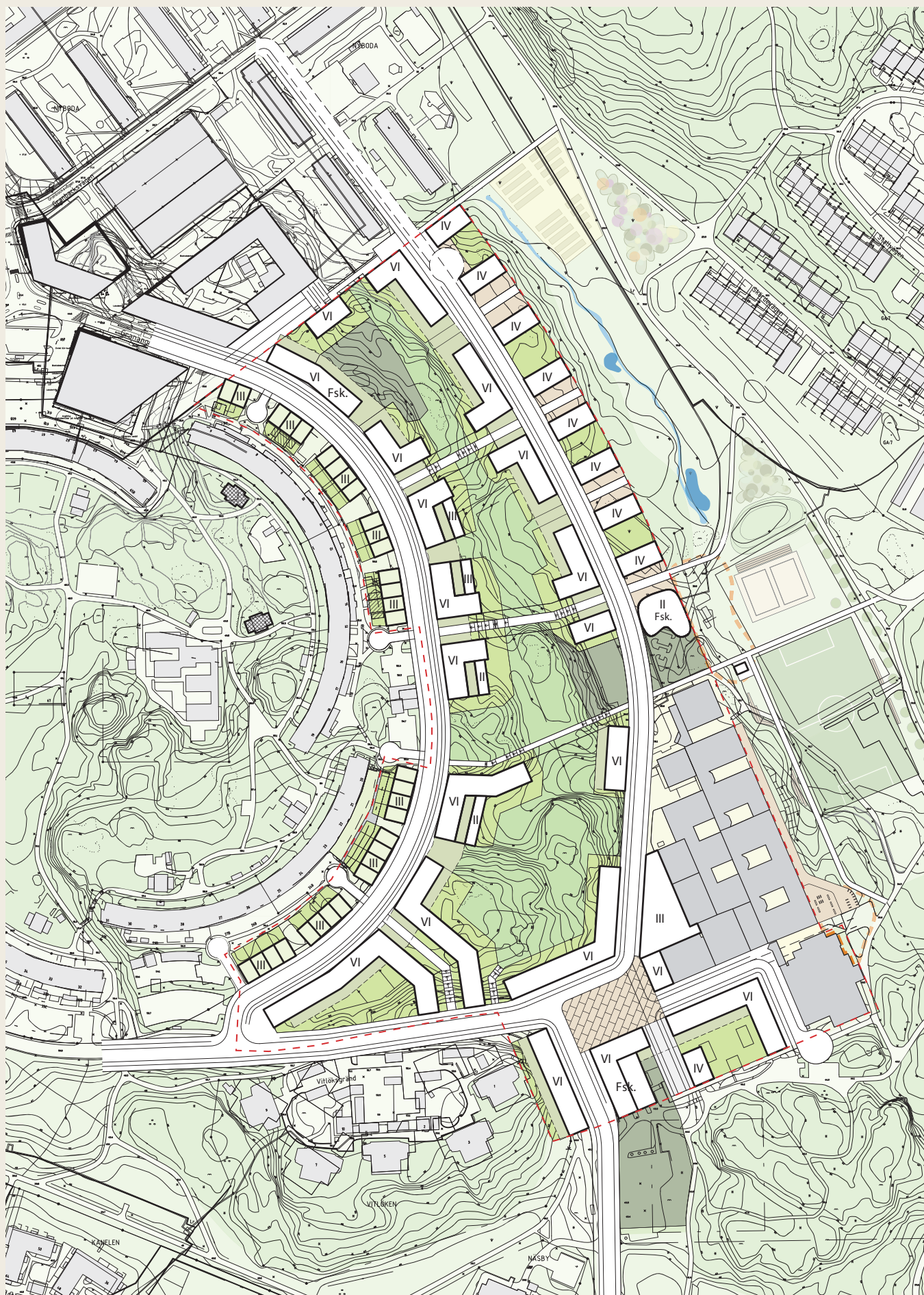


Diagram privat mark



Sektion XX



Byggnadstypologier

För att ge området en samlad identitet och samtidigt svara mot efterfrågan av blandat boende får den nya bebyggelsen en varierad typologi och utformning. I området finns fyra typer av bebyggelsetypologi:

- Storgårdskvarter
- Stadsradhus
- Parkhus
- Stadskvarter

Utöver detta föreslås förskolor i strategiska lägen.

Storgårdskvarteren mot Granängsringen håller en generell skala på fyra till sex våningar. Mot dalgången och Wättingestråket i öster får de lägre parkhusen avsluta områdets bebyggelse. På strategiska platser kan bebyggelse avvika med småhus eller högre och lägre byggnader som skapar en variation i stadsrummet.

Avsteg från den generella våningshöjden kan göras men ska då motiveras genom väl bearbetad arkitektur. Exempel på bearbetningar är indragen takvåning, neddragna hörn, indelning av fasaden eller olika material som på olika sätt bryter ner skalan. Vid utformning av byggnadshöjder, bebyggelsens volymer och täthet ska hänsyn även tas till solljusförhållanden på gårdar och i bostäderna. Strategiskt läge för en högre byggnad är till exempel i anslutning till områdets entré vid Granängstorget eller vid Wättingetorget. Strategiska lägen för lägre bebyggelse är till exempel mellan Granängsringen och den befintliga bostadsbebyggelsen samt i mötet med Wättingestråket.

Vid möten mellan befintlig och ny bebyggelse ska skalan förhålla sig till omgivningen och utformningen motiveras. Stadsradhusen placeras exempelvis utanför Granängsringen, utan att ta fokus från den unika befintliga miljön. Den nya bebyggelsens mänskliga småskalighet ska komplettera den befintliga mer storskaliga bostadsbebyggelsen.

För att kunna anpassa bebyggelsen efter påverkande yttre faktorer så som solljus, vind och buller ska övergripande utredningar göras för hela området. Utredningarna ska ligga till grund för fortsatt planering.

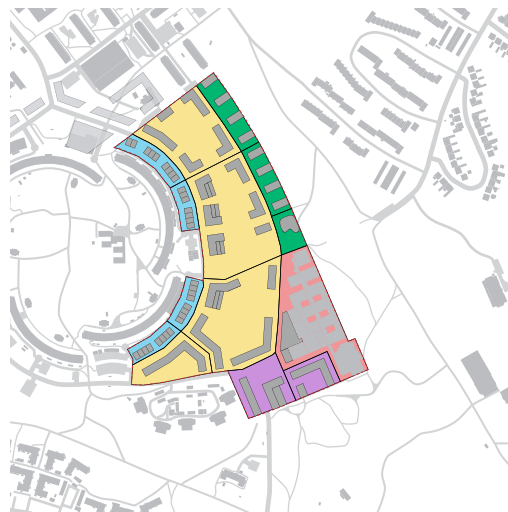


Diagram typologier

Området präglas av de varierade typologierna med sina olika kvaliteter och närheten till naturen.

Stadsradhusens framsidor mot Granängsringens gata ger aktiva fasader åt den nya gatan. Deras trädgårdar skapar en ny, grönskande och mer småskalig miljö i mötet med de befintliga bostadshusen. Storgårdskvarteren bildar en tydlig inramning mot gaturummen medan deras inre har kvar en tydlig naturkaraktär där skog och topografi får vara kvar.

En hälsosam bebyggelsemiljö och hållbarhetsaspekter för den nya bebyggelsen är viktiga att beakta, exempelvis klimatsmart livscykelperspektiv vilket bidrar till att uppnå stadsdelens vision om hållbara förutsättningar. För att motivera till nytänkande arkitektur av hög klass anordnas till exempel markanvisningstävlingar, parallella uppdrag eller arkitekturtävlingar.

Områdets karaktär präglas av den naturliga vegetationen och närheten till Wättingestråket. För all bebyggelse ska en grön strategi upprättas som redovisar motiv och hänsyn till ekologiska, sociala och rekreativa aspekter.



Stadsradhus

Stadsradhus tar plats mellan Granängsringens befintliga bostadshus och Granängsringsgatan och baksidan blir till lummiga gårdar mot de befintliga husen. Husen får en urban karaktär och ger liv åt gaturummet. De gestaltas med naturliga material i en strikt men uppluckrad form mot gatan. Entréer läggs mot gatan i små nischer i husen. Sedumtak tjänar både som ekosystemtjänst och för en trivsammare utsikt för de boende i de befintliga bostadshusen längs Granängsringen. Entrésidan bildar front mot den nya stadsgatan och bottenvåningen på de befintliga husen kan omvandlas till lägenheter med trädgårdar som möter radhusens bakgårdar.



Storgårdskvarter

På andra sidan Granängsringsvägen tar storgårdskvarter vid, där slutningen ned mot Wättingestråket i möjligaste mån sparas som naturmark där träd och berg i dagen blir till ströv- och lekytor. Kvarteren lämnas som öppen naturmark för att alla ska kunna röra sig genom området, både tvärs och längs med kvarteren. Husen anpassar sig efter terrängen och blir ca sex våningar höga. Stadiga material i naturfärger med varierande uttryck trapphusvis bildar livfulla uttryck både på gatorna och inne i kvarteren. Sockelvåningar markerar gatuplanet. Bostäderna på gatuplan läggs en halvmeter upp från gatan för att få en privatare karaktär. Gatan får en trygg atmosfär, samtidigt som insyn inte blir ett problem. Entréer läggs direkt mot gaturummet. Framtida verksamheter möjliggörs genom att förbereda omvandling av bostäder i gatuplan till lokaler med direkt åtkomst från gatan. Balkonger både mot gatan och mot storgårdarna ger liv åt området.



Parkhus

Parkhus i fyra våningar kantar östra sidan av gatan ned mot Wättingestråket. Husen samlas kring entréplatser två och två, där baksidan blir till lummiga uteplatser för de boende. En brynzon skärmar av husen från stråket. De gestaltas som fristående parkhus med god kontakt till sin omgivning gällande material, färg och form. Entréplatserna ges en naturenlig karaktär som tar hand om mötet med både gatan och brynsonen/slänten mot stråket. Skalan på detaljeringen av husen bör visas omsorg och det är viktigt att träd och natur får stå kvar tätt intill och mellan husen.



Stadskvarter

Entrétorget till gymnasiet kantas av flerbostadshus i stadskvarter. Husen ramar in torget och gatorna gestaltas som stadsgator. Gedigna material och variation ger husen stadga och stadsmässighet. Mötet mot naturen i söder görs med omsorg för att inte skapa en för stor kontrast. Balkonger i goda sollägen och mot torget skapar en levande prägel.



Förskolebyggnader

Som länk och entré mellan Wättingestråket och bebyggelsen byggs en permanent, fristående förskola. För att anpassa sig efter Tyresös natur och hållbarhetsmål gestaltas den som en samtida träbyggnad med stolt gestaltning. Den får med fördel en organisk form som känns mjuk och knyter an till den kuperade terrängen och skogen.

Då förskolegårdar utformas samordnade med bostadsgårdar ska dessa, för att samutnyttjandet ska kunna ske med bevarade kvaliteter, vara avskiljbara eller separat utformade.



Bottenvåningar

Wättingebacken byggs för att skapa långsiktiga förutsättningar för en funktionsblandning. För att detta ska bli en levande stadsdel - och inte bara ett bostadsområde - behövs viss flexibilitet över tid. I strategiska lägen, vid torg, mindre platsbildningar, parker och korsningar, ges gatuplanet en förhöjd våningshöjd och entréerna anpassas för att på sikt möjliggöra lokaler.

Att husens bottenvåningar möter gatan och att gården avskiljs från gatan är väsentligt för att förena god gatumiljö med god bostadsmiljö. Särskilt viktigt är relationen mellan offentligt och privat där det krävs en distinkt övergång mellan husen och de offentliga rummen. Detta är särskilt viktigt i anslutning till rekreationsområden, för att säkra allmänhetens fysiska och upplevda tillgänglighet.

Bostädernas huvudentréer är alltid förlagda ut mot gatan. Dörrar slås inte utåt gator och offentliga rum utan ska slås inåt byggnaden. Trappan ska vara synlig och lättillgänglig för att uppmuntra till vardagsmotion.

Nerfarter till parkeringsgarage anpassas till gatuplanets geometri och skala.

Då verksamheter, exempelvis förskolor, förläggs till bottenvåningarna bör de till stor del vara uppglasade och sprida ljus ut på omgivande trottoarer.



Gårdsmiljöer

En grönskande utemiljö genererar viktiga ekosystemtjänster såsom svalka, skugga, skydd mot vind, upptag av koldioxid och luftförorening, fördröjning och rening av dagvatten, rekreation samt livsmiljöer för djur och insekter. Bostadsgårdarna ska utformas så gröna som möjligt och innehålla en stor artrikedom med inslag av vatten. Vidare är det viktigt att gårdarna fungerar som en kvalitativ, kvartersgemensam utemiljö för lek och vistelse.

Om bostadsgårdar är upphöjda ska gårdsbjälklaget dimensioneras för att träd ska kunna planteras och växa sig stora.

Dagvatten ska i hög utsträckning fördröjas på gårdar och tak. För kvartersmark ansvarar exploitören för att en dag-

vattenutredning som ska visa hur tekniska lösningar kan utföras för att minska ytavrinningen genom t.ex. trög avledning, raingardens eller öppen hantering. Gröna tak, antingen genom sedummaterial eller som takträdgårdar att vistas på, ska eftersträvas och kan vara en del av den gröna design som projekten ska eftersträva.

På gårdarna ska det finnas belysning vid exempelvis entréer och portaler. Ljussättningen ska vara genomtänkt och växtlighet som träd och planteringar kan med fördel ljussättas. Belysningen bör ha ett enhetligt uttryck på respektive gård, men behöver inte samordnas med belysningen för allmänna platser.



Parkering

Boendeparkering ska utformas i enlighet med trafikhierarkin som råder inom området.

Parkeringsplatser ska integreras med hjälp av exempelvis vegetation för att inte dominera gatubilden. Garageinfarter ska utformas så att de inte hindrar framkomligheten för gående och cyklande.

Möjlighet till att reservera parkeringsplatser för bilpoolsbilar och samåkningsalternativ ska studeras. För varje kvarter ska en parkeringsnorm för privatbilar till bostäderna tas fram.

All boendeparkering ska rymmas inom bostadskvarteret, i huvudsak genom att garage anläggs. Parkeringsgarage ska vara säkra och utrustas med lås. Parkeringsnormen för bilparkering inom respektive kvarter ska vara möjlig att påverka genom att erbjuda boende andra mer hållbara transportalternativ till privatbil. Detta kan till exempel ske genom lådcyklar, gratis medlemskap i bilpool de första åren, möjlighet till hemkörning av inköpta varor etc.

Parkeringsgarage ska målas invändigt i ljusa färger och ha inbjudande och god belysning.

För varje kvarter ska en parkeringsnorm för cyklar tas fram. Denna utgår från antal cykelparkeringsplatser som är vindskyddade och går att låsa om sig samt hur många platser som är mer lättillgängliga att använda. Cykelparkeringsplatser ordnas med fördel i bottenvåningen i anslutning till entrén.

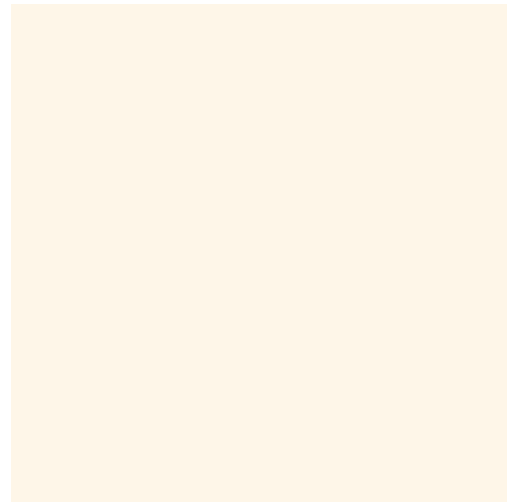


Diagram parkering (kommer)



Parkeringslösningar

Planförslaget innebär en förtätning på mark som idag delvis utgörs av parkeringsanläggningar. Parkeringslösningar för att råda bot på såväl parkeringsplatsbrist, svaga samband mellan bostad och parkeringsplats och mer ekonomiskt försvarbara lösningar än garage diskuteras. Också att gynna hållbara livsmönster som kan motivera lägre parkeringstal är aktuellt.

Alternativ 1.

Parkeringsbehovet (befintligt och nytt) uppfylls med markparkering och garage under den nya bebyggelsen. Topografin är gynnsam för denna typ av lösning samtidigt som den är relativt konstsam, medför administrativa svårigheter och kan få negativa konsekvenser för miljön.

Alternativ 2.

Parkeringsbehovet (nytt) uppfylls med markparkering och garage under den nya bebyggelsen. En p-anläggning på västra sidan sparas och byggs om med lägenheter, där bebyggelsen ska berika stadsgatan. Parkeringsbehov (befintligt) löses utanför planområdet (ex p-hus/anläggningen sydväst eller annan plats). Garage kan delas där det är administrativt lämpligt.

Alternativ 3.

Parkeringsbehovet (nytt) uppfylls med markparkering och garage under den nya bebyggelsen. Parkeringsbehov (befintligt) löses utanför planområdet (ex p-hus/anläggningen sydväst eller annan plats). Garage kan delas där det är administrativt lämpligt.

Genomförande

Detta kapitel innehåller en beskrivning om hur stadsdelen ska förändras och vilka förutsättningar som styr utvecklingen.



Wättingebacken ansluter till Wättingestråket

Genomförandebeskrivning Wättingebacken

Ägandestruktur

Planprogramsområdet ägs till största del av Tyresö kommun. En liten del ägs av Tyresö Bostäder.

Huvudmannaskap

Samtliga gator, undantaget vissa mindre gator mellan huskroppar, torg och parker föreslås i kommande detaljplaner utgöras av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen ansvarar för ekonomi, utbyggnad, drift och skötsel. Tyresö kommun är även huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar samt för dagvattenhanteringen i området. Kommunen projekterar och bygger ut den offentliga miljön allteftersom detaljplanerna tas fram och föreslagna byggnationer genomförs.

Vattenfall eldistribution är huvudman för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåpet i byggnaden. Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägarna ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Huvudmannaskapet för en eventuellt kommande sopsugsanläggning får utredas vidare.

Anläggningar som behövs för den tekniska försörjningen av området som helhet förläggs på kommunal mark som sedan upplåtes till respektive huvudman.

Markstrategi

Marken kommer att säljas till exploatör i samband med att detaljplanerna för området vinner laga kraft. Markanvisningstävlingar kommer att ordnas för flera av etapperna. En markanvisning innebär att ett markanvisningsavtal tecknas mellan kommunen och en byggherre gällande att byggherren under en begränsad tid har ensamrätt att förhandla om markköp. Efter markanvisningen påbörjas en detaljplaneprocess för aktuellt markområde. Ett markanvisningsavtal innehåller ofta överenskommelser som att byggherren, under förutsättning att detaljplanen går igenom i stort enligt vad som är överenskommet i markanvisningsavtalet, får köpa marken till ett visst pris/BTA. Avtalet reglerar ofta också saker som kostnads- och ansvarsfördelning under detaljplaneprocessen.

Det kommer troligtvis även att bli ett markbyte mellan Tyresö Kommun och Tyresö Bostäder då kommunen planlägger för radhus på Tyresö Bostäders mark. Mer om markbytet får utredas vidare i kommande planprogramarbete.

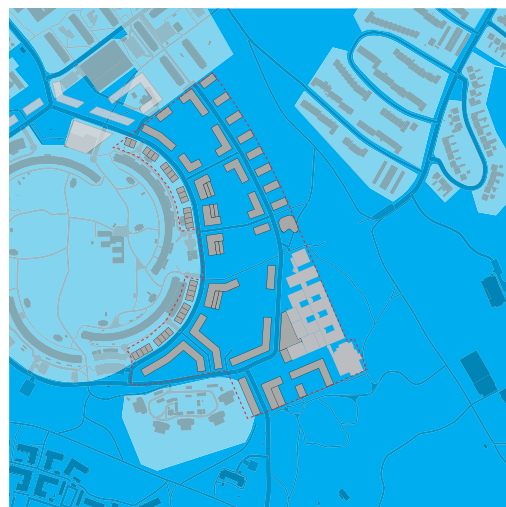


Diagram ägandestruktur

Ekonomi

Ekonomin för Wättingeområdet som helhet ska vara i balans vilket innebär att samtliga kommunala utgifter för Wättingeområdet ska täckas av inkomster från markförsäljning, exploateringsbidrag, avgifter ect. Det kan även bli aktuellt att åtgärder i intilliggande områden delfinansieras av Wättingeområdet, då dessa är viktiga även för Wättingeområdets utveckling.

Inkomster i form av markförsäljning är intäkter kommunen får i samband med att den avyttrar mark i enlighet med markstrategin. Exploateringsbidrag är en gatukostnadsersättning som enligt plan- och bygglagen kan tas ut av fastighetsägare som har nytta av nya anläggningar på allmän platsmark, till exempel gator, torg och parker. I samband med markanvisningen ska det tydligt framgå huruvida exploateringsbidrag är medräknat i köpeskillingen. Avgifter tas ut för exempelvis planframtagande, bygglov och kommunal VA-anslutning.

I normalfallet där en exploatör tar fram en detaljplan tillsammans med kommunen regleras planavgiften genom plankostandsavtal. I de fall ett sådant avtal inte finns tas planavgift ut i samband med bygglov.

Övriga kostnader som kan tillkomma i samband med genomförandet är lantmäteriförrätningskostnader, elanslutningsavgift, teleavgift, och anslutningsavgift för fjärrvärme.

Utbyggnad och etappindelning

Utbyggnaden av Wättingebacken kommer att ske under lång tid. Byggtakten de första åren kommer att vara runt 100 lägenheter per år och öka något under senare delen av utbyggnadstiden. Utbygganden föreslås ske i 6 etapper med mellan 9000 och 25 000 kvadratmeter BTA i varje etapp.

Den föreslagna etappindelningen är baserad på hur kommunen ska få ut mest ekonomiskt av etappindelningen. Etappindelningen utgår fram att man börjar bygga ut delarna närmast Granängsvägen och tar delarna närmast Wättingestråket i ett senare skede.

Etappindelningen behöver studeras vidare under fortsatt planprogramsarbete för att säkerställa att den fungerar även utifrån ett entreprenad- och utbyggnadsperspektiv.

Bland annat behöver man ta hänsyn till hur masshanteringen ska ske under utbyggnadstiden. Även saker som etableringsytor och transportvägar under utbyggnadstiden behöver studeras närmare innan den slutgiltiga etappindelningen bestäms. Detta är extra viktigt då all byggtrafik kommer att behöva gå via Granängsvägen.

Även utbyggnaden av kommunala VA- nätet och den allmänna platsmarken kommer att behöva studeras närmare. Vilken etappindelning som är bäst utifrån ett VA-perspektiv har att göra med var man väljer att ansluta området, något som kommer utredas vidare under planprogramsprocessen.

Hänsyn behöver även tas till hur utbyggnaden och etappindelningen påverkar kringliggande områden. Både vad gäller andra utbyggnadområden som de planerade bebyggelserna vid Granängstorget och Kryddvägen, men också hur den påverkar allmänheten och bussens framkomlighet.

Fortsättning och uppföljning

I samband med att detaljplaner tas fram och exploateringsavtal tecknas med exploatörer ska det framgå vilka krav som ställs och hur dessa ska följas upp samt vilken redovisning som krävs för att tydliggöra att kraven är uppfyllda.

Projektorganisation

Styrgrupp

Åke Skoglund	<i>förvaltningschef</i>
Sara Kopparberg	<i>stadsbyggnadschef</i>
Jenny Linné	<i>mark, exploatering och projektering</i>
Heléne Hjerdin	<i>plan</i>
Göran Norlin	<i>trafik/gator och natur/miljö/park</i>
Bertil Eriksson	<i>VA och dagvatten</i>
Martin Fahlman	<i>bygglov</i>

Projektgrupp

Britta Holmblad	<i>huvudprojektledare</i>	<i>konsult, White</i>
Annie Söder	<i>planarkitekt/projektledare</i>	<i>plan</i>
Anna Bäcklund	<i>projektledare</i>	<i>konsult, SWECO</i>
Maya Mårtensson	<i>arkitekt</i>	<i>konsult, Alma</i>

Planprogrammet är framtaget av Tyresö kommun
www.tyreso.se/wattinge

Kontakt

Heléne Hjerdin
helene.hjerdin@tyreso.se

tyresö kommun

